

Czy Spółdzielnia oszukuje rozliczając wodę ?

Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków przewiduje iż mieszkańcy budynków wielorodzinnych w odróżnieniu od jednorodzinnych zobowiązani są do ponoszenia dodatkowej opłaty za wodę w postaci kosztów wynikających z różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach (Art. 6 ust. 6 pkt 3 i 4). Suma wskazań wszystkich wodomierzy domowych i wskazanie wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy do budynku mają prawo się różnić, ponieważ każdy z wodomierzy obarczony jest indywidualnym błędem wskazań, mieszczącym się w granicach błędów dopuszczalnych. W myśl obowiązujących przepisów odchylenia wskazań wodomierzy do 10 % są uznawane za zjawisko zupełnie normalne i mieszczące się w granicach normy. Również liczne badania wskazują że suma wskazań wodomierzy domowych zawsze będzie mniejsza od wskazania licznika głównego w budynku o wielkość do 10 % i jest to zjawisko zupełnie normalne. Wpływ lokalnych warunków instalacyjnych może tę różnicę jedynie zwiększyć. Zgodnie z art. 26 ust. 3 cytowanej ustawy każdy zarządca budynku wielolokalowego ma obowiązek dokonania wyboru metody finansowania przez mieszkańców mniejszych wskazań liczników domowych i licznika głównego . Żaden przepis powszechnie obowiązującego prawa - nie rozstrzyga sposobu rozliczania różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. Najczęściej spotykane metody finansowania tej różnicy to rozliczenie: proporcjonalne do zużycia wody , równe na każdą osobę w budynku, lub też w równej kwocie na każde mieszkanie w budynku. Zgodnie z ustawą wybór metody należy do właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego, zatem w przypadku spółdzielni mieszkaniowej - do uprawnionego statutowo organu samorządowego czyli Rady Nadzorczej. W praktyce na wyższe wskazania wodomierza głównego od sumy odczytów wodomierzy lokalowych składa się wiele czynników:

- różnica w klasach dokładności wodomierzy mieszkaniowych i wodomierza głównego. Wodomierze mieszkaniowe klasy A, często z braku miejsca montowane w pozycji pionowej są mniej dokładne od zamontowanego przez Wodociągi Białostockie bardzo czułego wodomierza głównego klasy C, pracującego poziomo.
- bezwładność rozruchowa wodomierza: skrzydełka wodomierza mieszkaniowego kilkanaście razy na dobę ruszają z pewnym opóźnieniem a woda która w tym czasie wypływa zawsze jest zliczana przez wysokiej klasy wodomierz główny. Wodomierze domowe mają dość wysokie progi rozruchu i niewielką dynamikę pomiaru. W wielu przypadkach deklarowane przez producentów wyjątkowo niskie progi rozruchowe drastycznie wzrastają już po niedługim okresie pracy. Wynika to z dużej wrażliwości małych mieszkaniowych liczników na jakość wody i zanieczyszczenia. Szybkie zużywanie się części ruchomych skutkuje brakiem reakcji licznika przy małych przepływach, a więc i brakiem naliczania zużycia przy małych przepływach. Skoro liczniki indywidualne mogą „nie doliczać”, suma ich wskazań nie może zbilansować się z bardzo czułym licznikiem głównym.
- dodatkowy wypływ wody poniżej progu rozruchowego wodomierzy mieszkaniowych poprzez niesprawne zawory splotki lub przepuszczanie uszczelki przy nocnym wzroście ciśnienia w instalacji (próg rozruchu wodomierza jest to próg poniżej którego wodomierz albo nie pracuje, albo jego wskazania obarczone są błędem pomiaru bliskim 100%)

W najmniejszym stopniu na różnicę wpływa tzw. woda administracyjna - do 0,3% ogólnego zużycia w budynku (mycie klatek schodowych, zieleń). W naszej Spółdzielni pobór wody administracyjnej odbywa się za pomocą liczników.

Przedstawione fakty prowadzą do stwierdzenia, że w budynkach wielorodzinnych wskazania wodomierza głównego na podstawie którego następuje zakup wody nigdy nie mogą być równe sumie wskazań wodomierzy indywidualnych. Wykonywanie w takiej sytuacji prawnej obowiązków

rozliczania wody wywołuje często niezadowolenie. Naszym zdaniem ten dotkliwy dla nas wszystkich problem mogą rozwiązać jedynie potrzebne zmiany w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków zobowiązujące przedsiębiorstwa wodociągowe do rozliczania wody w budynkach wielorodzinnych na podstawie odczytów wodomierzy domowych a nie wspólnego licznika głównego. (*ustawowa likwidacja pomiarów dwustopniowych wody w budynkach wielorodzinnych*)

Realizując ustawowy obowiązek rozliczenia wody Spółdzielnia „ Wielkoblukowa nie korzysta z wodomierzy elektronicznych przystosowanych do taniego, zdalnego i jednoczesnego odczytu wszystkich wodomierzy w budynku . Próba zamontowania takich urządzeń w roku 2012 spotkała się z protestem ze strony niektórych działaczy doprowadzając do odwołania Zarządu. Obecnie odczyty wodomierzy nadal są wykonywane poprzez wejście do mieszkań. Spółdzielnia nie zarabia na wodzie a jedynie rozlicza koszty jej dostawy wynikające z licznika głównego na poszczególne mieszkania. Licznik domowy pełni więc rolę podzielnika kosztów gdyż jak wcześniej wykazano jego jednostka nie jest równa jednostce licznika głównego. Aby rozliczenie wody (między lokalami) miało jakiegokolwiek znaczenie potrzebne jest odczytanie wszystkich liczników domowych w tym samym czasie. Warunek ten spełniają wodomierze elektroniczne lub w dużym stopniu odczyty na zakończenie roku. Kierując się zasadami ekonomiki, Zarząd zrezygnował z rozliczeń wody półrocznych jako mało dokładnych gdyż w okresie wakacyjnym brak jest możliwości odczytu wielu mieszkań. Dodatkowo był to kosztowny proces który zatrudniał wszystkich konserwatorów aż na 5 dni roboczych w okresie nasilenia prac osiedlowych. W dniu 13-06-2019 roku nastąpiła planowana podwyżka ceny wody i ścieków. Wodociągi Białostockie dokonały rozliczenia proporcjonalnego nie wykonując odczytów liczników. Spółdzielnia zrezygnowała również z wykonywania na tę okoliczność dodatkowych odczytów i rozliczeń. Z przeprowadzonych obliczeń wynika iż dodatkowe koszty odczytu i rozliczenia wodomierzy w mieszkaniu znacznie przekroczą mogącą wystąpić niezwykle rzadko, skrajną różnicę nierównomiernego poboru wody po cenie niższej i wyższej. Również różnice między mieszkaniami w jednym budynku wynikające z „ręcznych” odczytów w różne dni tygodnia oraz niedokładności wskazań wodomierzy (do 10%) byłyby wielokrotnie większe od zakresu podwyżki.

Decyzja ta nie została pozytywnie przyjęta przez nielicznych byłych członków Rady Nadzorczej. Pojawiły się niepodpisane błędne informacje sugerujące mieszkańcom „zwroty nadpłaconych pieniędzy” przy częstych odczytach liczników. W odpowiedzi informujemy, iż dodatkowe odczyty i rozliczenia wody w ciągu roku koszt dostawy wody jedynie podwyższą. W przypadku wątpliwości związanych z rozliczeniem wody o dodatkowy odczyt i rozliczenie można występować indywidualnie. Spółdzielnia nasza uwzględnia również stany liczników w sytuacji sprzedaży mieszkania, wyjazdu czy zmiany ilości osób zamieszkałych.

Leszek Wincenty Lachowski
Prezes Zarządu